CFV 2013

Corporatie in Perspectief

L2103

Woonstichting De Key
Amsterdam



CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Ter introductie

In Corporatie in Perspectief is te zien hoe de volkshuisvestelijke en financiële kengetallen van een corporatie zich verhouden tot die van collega-corporaties. Met Corporatie in Perspectief komt het Centraal Fonds Volkshuisvesting tegemoet aan de vraag van corporaties om het eigen functioneren in een breder kader te plaatsen. Tevens voorziet deze bedrijfsvergelijking in de behoefte van diverse stakeholders om inzicht te krijgen in prestaties en bedrijfsvoering van de corporaties. De rapportages van de corporaties worden op de website van het Fonds gepubliceerd (www.cfv.nl). Voorafgaand daaraan is er een concept versie van de Corporatie in Perspectief voorgelegd aan de individuele corporaties ('hoor en wederhoor' procedure).

De gegevens in deze Corporatie in Perspectief zijn gebaseerd op binnen het Fonds gecontroleerde data van alle corporaties over begrotingsjaar 2012 met prognoses voor de periode tot 2017 en over verslagjaar 2012. Bij de vergelijkingen wordt gebruik gemaakt van de referentiegroepen. Een referentiegroep is opgebouwd uit het gemiddelde van een groep corporaties die qua kenmerken een vergelijkbare achtergrond heeft. De referentiegroepen en de indeling daarvan worden jaarlijks herijkt op basis van de feitelijke ontwikkelingen bij de afzonderlijke corporaties over de afgelopen drie jaar. In de rapportage worden de cijfers, waar mogelijk, ook nog in een regionaal en vrijwel altijd in een landelijk perspectief geplaatst.

Met deze benadering wordt nagestreefd dat er een zo helder mogelijk beeld over de prestaties en de financiële positie van de corporatie ontstaat. Behoudens de financiële beoordeling door het Fonds, zullen in deze rapportage geen normen worden gehanteerd. Uit het materiaal kan niet rechtstreeks worden afgeleid of de corporatie het 'goed' of 'slecht' doet. Deze bedrijfsvergelijking beoogt voor de corporatie en haar stakeholders wel een belangrijk hulpmiddel te zijn bij het beantwoorden van vragen over het functioneren van de corporatie.

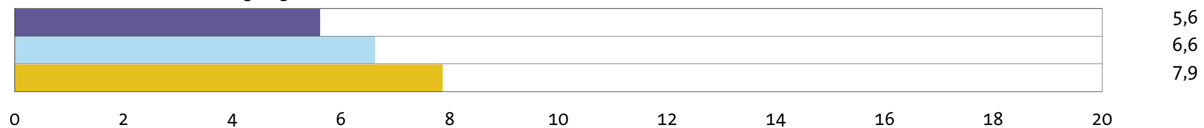
De bedrijfsvergelijking is in drie delen gepresenteerd. Het blauwe deel is de feitelijke Corporatie in Perspectief en geeft in één oogopslag een overzicht waar de corporatie staat als het gaat om thema's als verhuurprestaties, kwaliteit van het bezit, de productie-inspanning en uiteraard de bedrijfsvoering. Dit deel wordt afgesloten met de financiële positie en het financiële perspectief. Daarbij zijn de door de corporatie opgegeven cijfers bewerkt aan de hand van de methodiek voor de beoordeling van de financiële positie van corporaties door het Fonds.
Het tweede groene deel bestaat uit een meer uitgebreide rapportage van de cijfers ten behoeve van analysedoeleinden. Deze gegevens over verslagjaar 2012 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2009-2011) of prospectieve (2013-2017) context geplaatst. In dit analysedeel is gestreefd naar een toegankelijke presentatie van de cijfers door deze informatie uit de tabellen deels ook in grafieken en quintielscores te presenteren. Het derde rode deel bestaat uit een toelichting op de tabellen en grafieken in de verschillende hoofdstukken. Deze toelichting kan nuttig zijn bij de interpretatie van het cijfermateriaal van de corporatie.

Woonstichting De Key

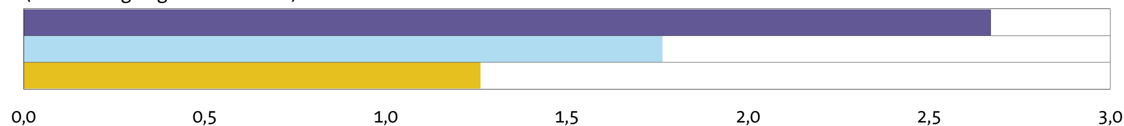
Corporatie
Referentie
Landelijk

Verhuur

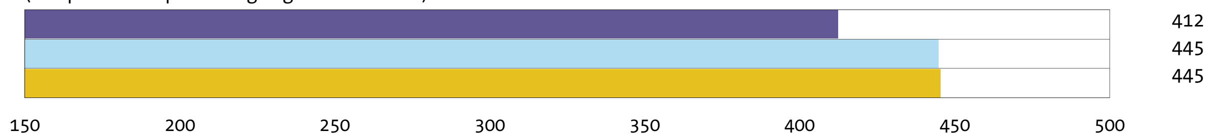
Mutatiegraad
(in % van het aantal woongelegenheden 2012)



Huurderving als gevolg van marktomstandigheden
(in % woongelegenheden 2012)



Gemiddelde huurprijs
(in € per maand per woongelegenheid in 2012)



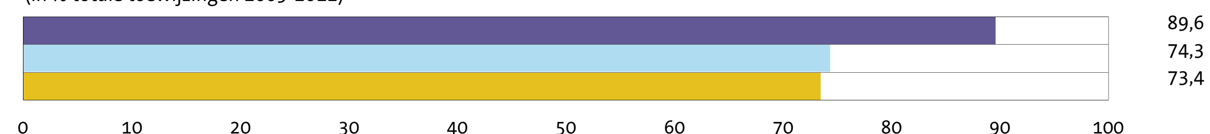
Benutting potentiële huurprijsruimte DAEB
(huurprijs in % van maximaal toegestane huur 2012)



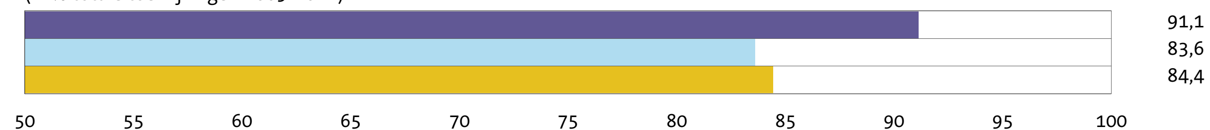
Huur/WOZ-waarde huurwoningen
(kengetal 2012)



Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.
(in % totale toewijzingen 2009-2012)



Qua inkomensgrenzen passende toewijzingen
(in % totale toewijzingen 2009-2012)

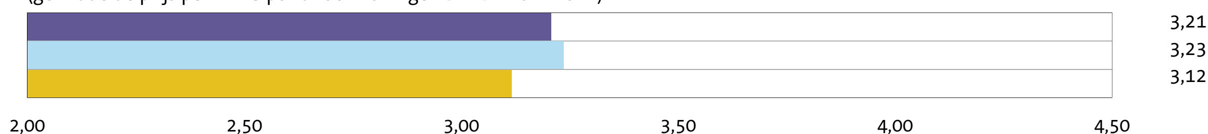


Woonstichting De Key

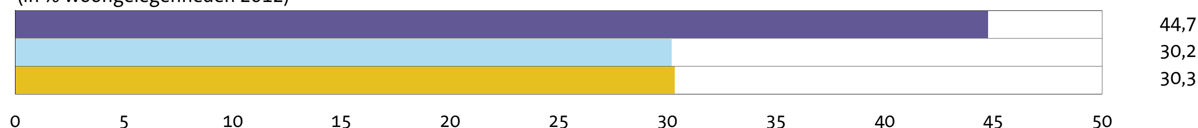
Corporatie
Referentie
Landelijk

Kwaliteit

Prijs-kwaliteitverhouding
(gemiddelde prijs per WWS punt huurwoningen DAEB in € in 2012)

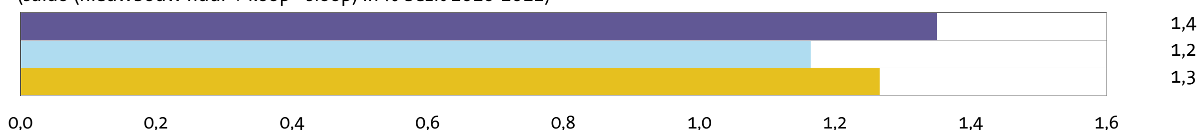


Toegankelijke woningen (nultreden woningen)
(in % woongelegenheden 2012)

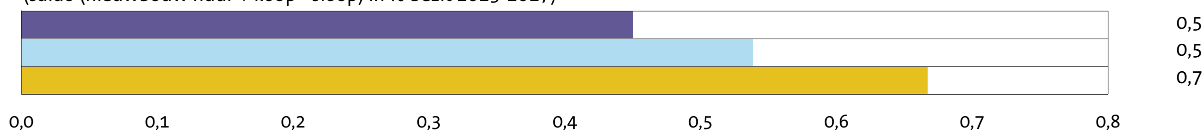


Mutaties in de portefeuille

Realisatie bijdrage aan voorzien in woningbehoefte
(saldo (nieuwbouw huur + koop - sloop) in % bezit 2010-2012)



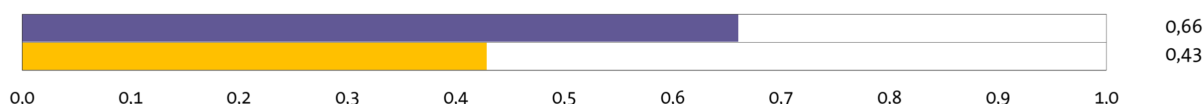
Prognose bijdrage aan voorzien in woningbehoefte
(saldo (nieuwbouw huur + koop - sloop) in % bezit 2013-2017)



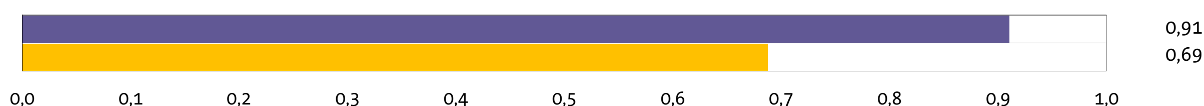
Realisatie-index nieuwbouw



Realisatie-index sloop



Realisatie-index verkoop

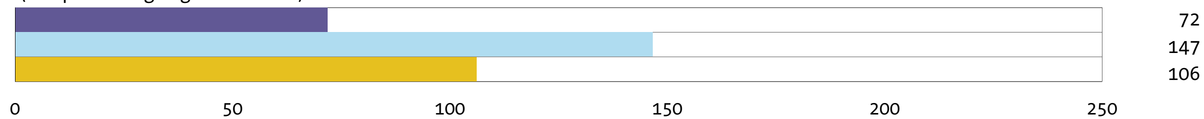


Woonstichting De Key

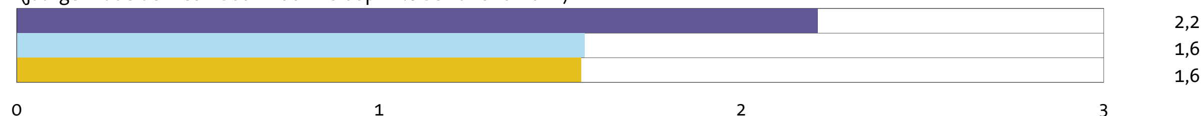
Corporatie
Referentie
Landelijk

Mutaties in de portefeuille (vervolg)

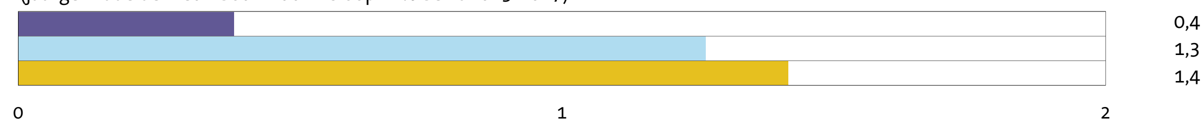
Uitgaven leefbaarheid
(in € per woongelegenheid 2012)



Realisatie jaarlijkse vernieuwingsinspanning
(jaargemiddelde nieuwbouwhuur + sloop in % bezit 2010-2012)

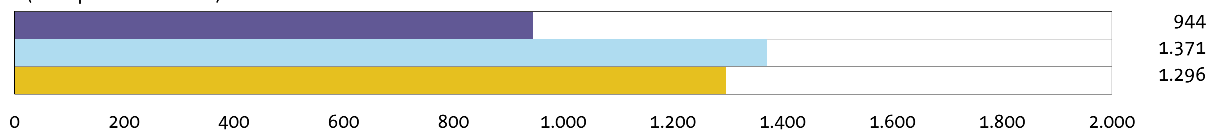


Prognose jaarlijkse vernieuwingsinspanning
(jaargemiddelde nieuwbouwhuur + sloop in % bezit 2013-2017)

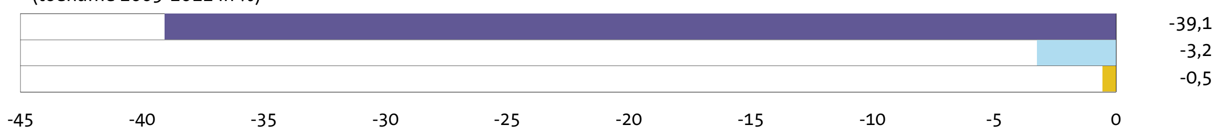


Bedrijfsvoering

Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven
(x € 1 per VHE in 2012)



Ontwikkeling netto bedrijfslasten inclusief leefbaarheidsuitgaven
(toename 2009-2012 in %)



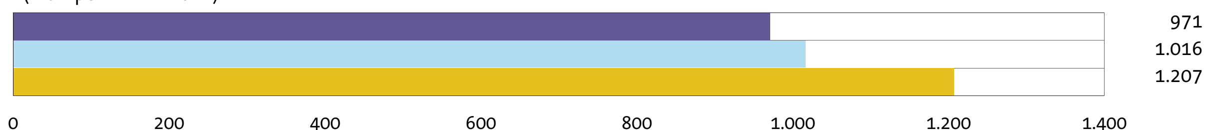
Woonstichting De Key

Corporatie
Referentie
Landelijk

Bedrijfsvoering (vervolg)

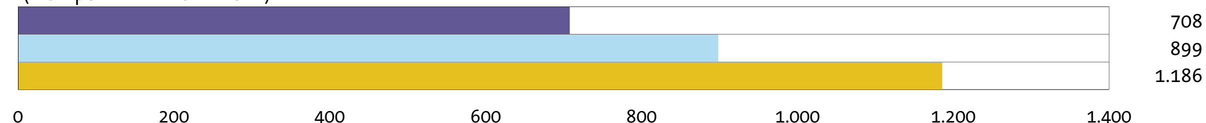
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d.

(x € 1 per VHE in 2012)



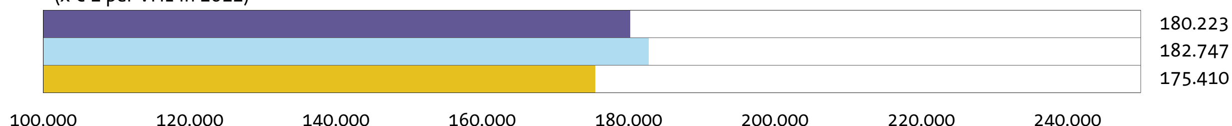
Operationele kasstroom na toerekeningen

(x € 1 per VHE in 2011/2012)



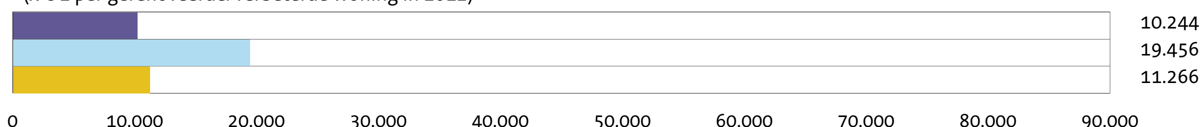
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur

(x € 1 per VHE in 2012)



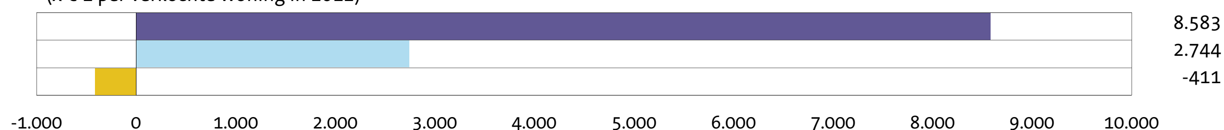
Uitgave per renovatie/verbetering

(x € 1 per gerenoveerde/verbeterde woning in 2012)



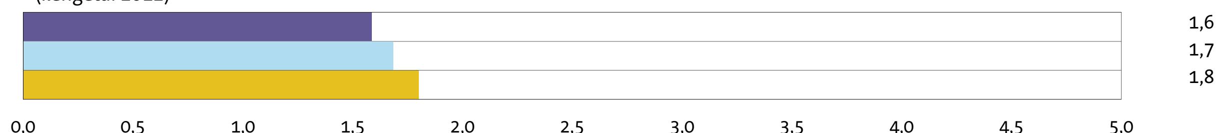
Netto verkoopresultaat nieuwbouw koopwoningen

(x € 1 per verkochte woning in 2012)



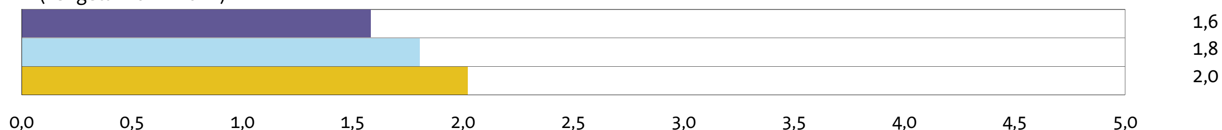
Rentedekkingsgraad op basis van winst- & verliesrekening

(kengetal 2012)



Rentedekkingsgraad op basis van kasstroomopgave

(kengetal 2011/2012)

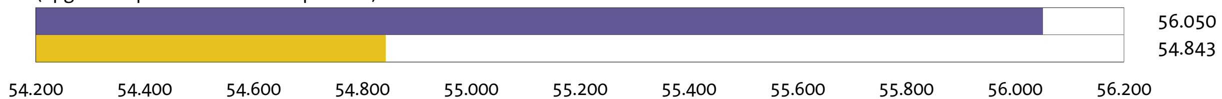


Woonstichting De Key

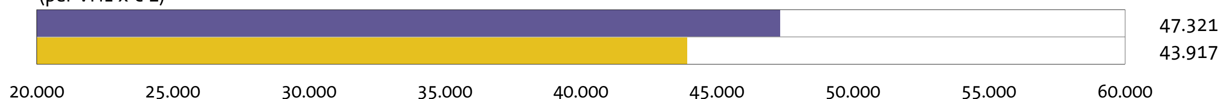
Corporatie
Referentie
Landelijk

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

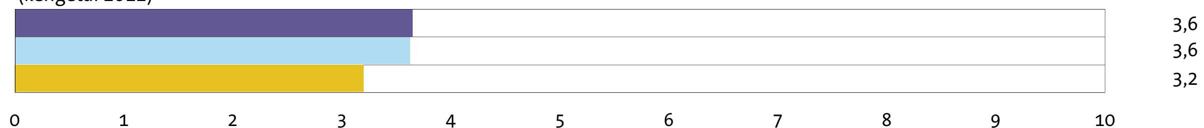
Bedrijfswaarde
(opgave corporatie 2012 in € 1 per VHE)



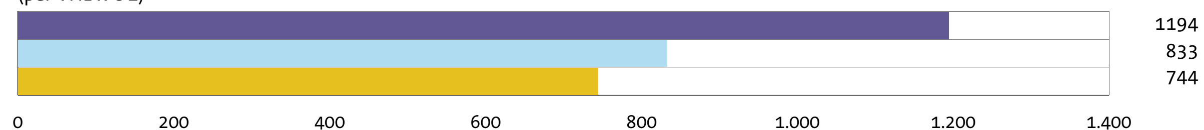
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(per VHE x € 1)



WOZ-waarde/volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden
(kengetal 2012)



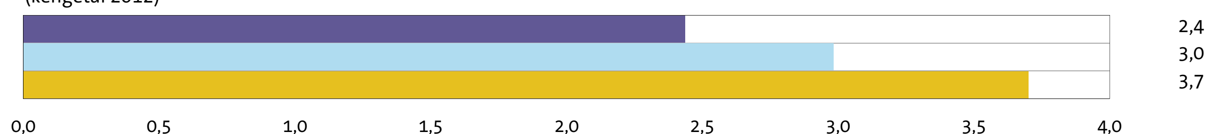
Waarde grondposities
(per VHE x € 1)



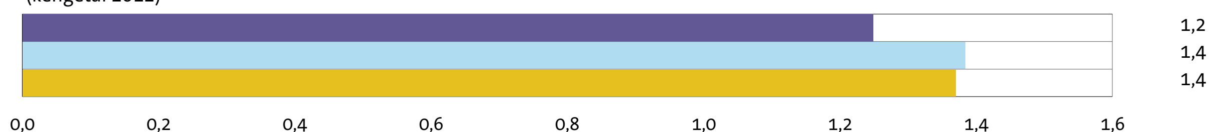
Rentelasten
(gemiddelde rentelasten in % 2012)



Aflossingsratio
(kengetal 2012)



Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen
(kengetal 2012)

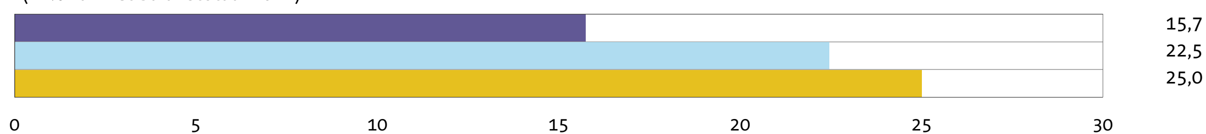


Woonstichting De Key

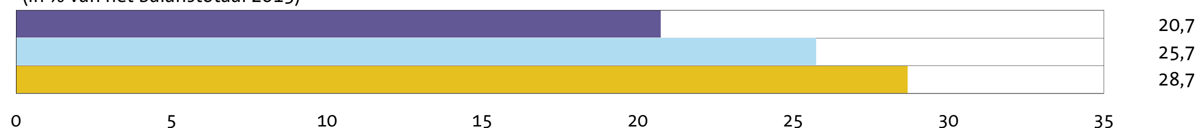
Corporatie
Referentie
Landelijk

Financiële positie en perspectief

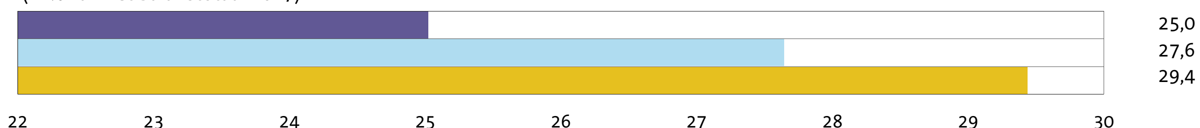
Volkshuisvestelijk vermogen 2012
(in % van het balanstotaal 2012)



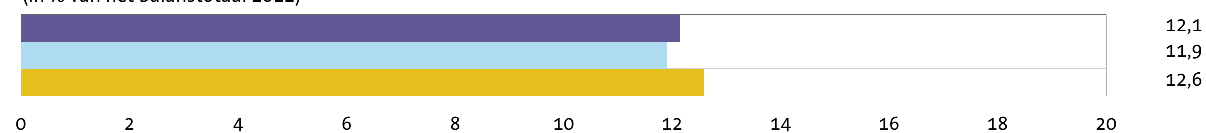
Volkshuisvestelijk vermogen 2015
(in % van het balanstotaal 2015)



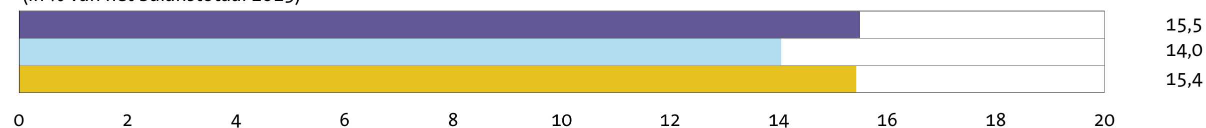
Volkshuisvestelijk vermogen 2017
(in % van het balanstotaal 2017)



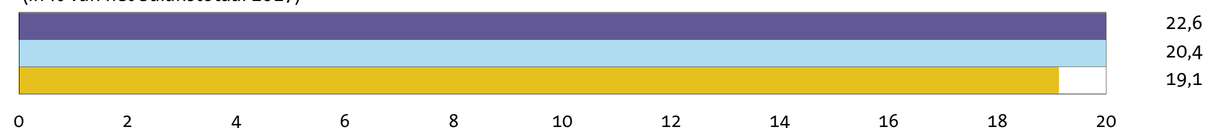
Totaal risico solvabiliteitsbeoordeling 2012
(in % van het balanstotaal 2012)



Totaal risico continuiteitsbeoordeling 2015
(in % van het balanstotaal 2015)



Totaal risico continuiteitsbeoordeling 2017
(in % van het balanstotaal 2017)



Woonstichting De Key

Dit is een uitgave van Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling en eindredactie **Centraal Fonds Volkshuisvesting**

Centraal Fonds Volkshuisvesting

Oude Utrechtseweg 19

Postbus 107

3740 AC Baarn

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 2013 is een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Corporatie in Perspectief
- Analyse
- Toelichting

De Corporatie in Perspectief is bestemd voor het bestuur en de Raad van Commissarissen. In één oogopslag wordt een overzicht gegeven van de positie van de corporatie voor thema's als verhuurprestaties, kwaliteit van het bezit, de productie-inspanning, voorgenomen prestaties in de herstructurering, bedrijfsvoering en de financiële positie.

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING